

# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АКТИВ

## Что делается в регионе для повышения эффективности использования госсобственности?

**На Витебщине за 2019 год вовлечено в оборот 620 неиспользуемых объектов недвижимости, что более чем на 40% превышает аналогичные данные 2018 года. По ряду показателей работы с госимуществом область в числе лидеров среди регионов Беларуси. О ситуации с государственными активами и направлениях повышения эффективности их использования рассказал председатель комитета государственного имущества облисполкома Виктор Зайцев.**



— Виктор Васильевич, с каждым годом ужесточается спрос за работу с пустующим имуществом, которое рассматривается в качестве одного из резервов повышения деловой активности. Как на Витебщине удается задействовать этот актив?

— Всего в 2019 году органы госуправления проводили работу по вовлечению в экономический оборот свыше 1 тыс. объектов, это на треть больше, чем в 2018-м. На протяжении последних лет основным способом сокращения простаивающей недвижимости остается продажа. В 2019 году комитет организовал 663 аукциона (на 3% больше, чем в 2018-м), примерно каждый шестой из которых оказался результативным. Продано 106 зданий и сооружений почти на 4,3 млн, что на 48% превышает вырученную сумму в 2018-м. По количеству реализованных объектов рост составил порядка 7%. Хочу отметить, что практически все проданные на аукционах объекты используются в хозяйственной или иной деятельности новыми собственниками.

— Какие объекты пользовались наибольшим спросом на прошлогодних торгах?

— Половина из проданных на аукционах объектов выставлялась с начальной ценой в одну базовую величину. К слову, всего с 2007 года, когда вступил в действие Указ №108, на Витебщине продано за 1 БВ около 800 строений. Собственники более трети из них уже выполнили условия договора купли-продажи, еще 175 объектов возвращены или возвращаются в госсобственность. Понятно, что вместе с привлекательной ценой законодательство предусматривает жесткую ответственность за невыполнение условий продажи, вплоть до штрафных санкций в размере оценочной стоимости недвижимости. В свою очередь это может повлечь ухудшение финансового положения субъекта хозяйствования или даже банкротство. Учитывая объективные обстоятельства, комитет предлагает органам местной власти дифференцированно подходить к таким ситуациям, по возможности продлевать сроки выполнения условий договора.

Также продолжалась распродажа коммунального имущества арендаторам, которые занимают недвижимость более трех лет и добросовестно исполняют обязанности по договорам аренды. Таким целевым образом реализовано 25 объектов

рыночной стоимостью более 2,1 млн руб. К слову, это один из лучших результатов по стране.

На особом контроле находится повышение эффективности использования недвижимости в Оршанском районе. В сводный календарный график вовлечения в оборот имущества на территории района включено 648 объектов. По данным на начало года, почти 60% из них задействовано, в том числе примерно треть зданий и сооружений продана, сдана в аренду или передана иному собственнику, еще около 22% используется организациями в собственных целях.

— Тем не менее почти 85% аукционов завершились безрезультатно. Каковы, на ваш взгляд, причины такой низкой покупательской активности?

— Действительно, свыше 70% выставляемых на торги объектов остаются невостребованными. Более того, сейчас у нас есть около 60 сооружений, по которым аукционы проводятся с 2015 года, так как другими способами вовлечь их в оборот не представляется возможным. Мы проводим анализ спроса и видим, что одной из причин, оказывающих влияние на активность покупателей, остаются специфичность объектов, их удаленность от крупных городов и районных центров. Как правило, такие сооружения расположены в местах, где отсутствует инфраструктура, а главное — нет людей.

Это видно и по итоговой статистике в региональном разрезе. Так, в Витебске продано 21 здание, в Орше — 14. Если брать сельские районы, то на Лепельщине удалось реализовать 11 сооружений, в Поставском районе — 8. В Лиозненском и Ушачском — всего по одному объекту, а Россонский и Бешенковичский районы сработали с нулевым результатом.

Для стимулирования спроса комитет совместно с управлением культуры облисполкома сформировал базу данных по объектам историко-культурного наследия. В нее включено более 20 зданий, усадебных комплексов и культурных сооружений в основном XVIII — XIX веков постройки из 13 регионов, которые будут предлагаться инвесторам.

— Готовясь к интервью, я обратил внимание, что второй год подряд увеличиваются неиспользуемые площади, хотя работа проводится значительная. Чем это вызвано?

— Удельный вес неиспользуемой недвижимости составляет около 6% (это порядка 590 тыс. кв. м). Ее площадь увеличилась в 2019 году примерно на 10% в основном за счет передачи в коммунальную собственность имущества ликвидируемых хозяйственных обществ и социальных объектов в сельской местности. К слову, работа с имуществом организаций, находящихся в стадии ликвидации или процедуры банкротства, стала одним из направлений работы комитета. Только за прошлый год подготовлены решения об определении принимающей стороны более чем по 1,1 тыс. объектам недвижимости таких субъектов хозяйствования, что на 36,4% больше, чем годом ранее. Всего же решения принимались в отношении свыше 3 тыс. строений.

— Виктор Васильевич, еще одними важными направлениями деятельности комитета являются корпоративное управление и владельческий надзор. Что делается на Витебщине по улучшению качества управления хозяйственными обществами с долей Витебской области и ее административно-территориальных единиц?

— Вопросам эффективности госсектора уделяется повышенное внимание. Об этом свидетельствуют и принятые в последнее время решения о повышении уровня представительств в органах управления хозяйственных обществ. Так, в стратегически значимых ОАО, работающих на территории Витебщины, представители государства — из числа высших должностных лиц страны.

Сегодня Витебская область владеет долями в уставных фондах 65 ОАО, функции владельческого надзора в которых осуществляют 9 органов государственного управления и гособъединений. Еще в 130 ОАО есть доли городов и районов Витебщины. Если брать отраслевую структуру, то более 70% из них — это организации агропромышленного комплекса и перерабатывающей промышленности.

Одними из приоритетных направлений повышения ка-

чества управления госсектора остаются обеспечение эффективного владельческого надзора, в том числе через укрепление кадрового состава представителей государства, и внедрение элементов корпоративного управления, которому придается приоритетное значение.

Элементы корпоративного управления действуют в 19 ОАО с долей коммунальной собственности, или почти в каждом десятом обществе. Наиболее активно акционерные общества внедряют корпоративный кодекс, который представляет собой свод правил взаимодействия общества, его акционеров, органов управления и контроля как между собой, так и с государственными и иными организациями. Он принят в 10 ОАО, в том числе во всех акционерных обществах, владельческий надзор в которых осуществляет главное управление торговли и услуг Витебского облисполкома, а также на Верхнедвинском маслосырзаводе, Агрокомбинате «Юбилейный», ОАО «Мир услуг плюс», «Витебсклифт», «АТП №4, г. Витебск».

В 9 ОАО действует иная модель корпоративного управления. Она представляет собой локальные нормативные правовые акты (положения о наблюдательном совете, о дирекции, о ревизионной комиссии, о дивидендной политике и др.). Такой управленческий механизм предполагает расширение полномочий каждого органа управления или контроля акционерного общества. Нужно иметь в виду, что модели корпоративного управления постоянно совершенствуются, так что «Витебскоблимущество» оказывает консультационную помощь обществам. Кроме того, сейчас комитет ведет отбор кандидатов для избрания в качестве независимых директоров в наблюдательные советы ОАО с коммунальной долей. В реестр уже внесены кандидатуры шести человек исходя из предварительно определенных условий и требований, предъявляемых к таким управленцам. Они смогут оказать содействие обществам при внедрении элементов корпоративного управления, в частности, в разработке стратегии их развития.

## КСТАТИ

**Общая площадь объектов, находящихся в собственности Витебской области и ее административно-территориальных единиц, превышает 9,9 млн кв. м, в том числе сдается в аренду более 300 тыс. кв. м, передано в безвозмездное пользование почти 913 тыс. кв. м.**

Сергей АНТОНОВ, фото автора